

怎么认定转租房屋合同的效力

《合同法》第224条规定，承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

据此，承租人经出租人同意转租的，那转租合同应为有效。如承租人未经出租人同意转租的，转租合同的效力如何呢《合同法》虽规定承租人转租房屋需事先经过出租人的同意，但未规定承租人未经出租人同意，擅自转租的所产生的转租合同的效力。这也造成实践中各地法院对转租合同的效力产生了不同的认识。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》对此问题作出了明确的规定。该《解释》第16条规定：出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。

即出租人知道或应当知道承租人转租的，应当在六个月内提出异议，出租人以承租人未经其同意擅自转租为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，应予以支持。因此，承租人未经出租人同意而定的转租合同应属效力待定的合同。合同是否有效，取决于出租人知道或者应当知道承租人转租事实后在法律规定的期限内所作的表示。